Genehmigungsfiktion im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Für welche Bauanträge gilt die Genehmigungsfiktion?

Die Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 BauO NRW 2018 gilt ausschließlich für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW 2018 – Fassung 2026.

Beginn der Entscheidungsfrist

Die sechswöchige Entscheidungsfrist beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle erforderlichen Stellungnahmen und Mitwirkungen eingegangen sind; spätestens beginnt sie nach Ablauf der gesetzlich genannten Beteiligungsfristen.

Eintritt der Genehmigungsfiktion

Ohne rechtzeitige Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde gilt die beantragte Baugenehmigung mit Ablauf der Frist als erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen rechtzeitig ordnungsgemäß ersetzt wurde und kein wirksamer Verzicht vorliegt. Die Fiktion ersetzt die behördliche Entscheidung, nicht aber fehlende oder unbestimmte Antragsinhalte.

Werden Abweichungen automatisch mitgenehmigt?

Nein. Abweichungen nach § 69 BauO NRW 2018 werden nur von der Genehmigungsfiktion erfasst, wenn sie ausdrücklich beantragt wurden.

Ist die fingierte Genehmigung materiell geprüft?

Nein. Eine fingierte Baugenehmigung kann materiell rechtswidrig sein. Die Fiktion tritt aufgrund des Fristablaufs gemäß § 74 Absatz 3 BauO NRW 2018 – Fassung 2026 ein.

Erhalte ich einen Nachweis?

Ja. Die Bauaufsichtsbehörde muss den Eintritt der Genehmigungsfiktion unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch bescheinigen. Die Bescheinigung gibt den Genehmigungsinhalt wieder und enthält eine Rechtsbehelfsbelehrung.

Die Fiktionsbescheinigung ist keine nachträgliche fachliche oder rechtliche Prüfung des Vorhabens. Wird eine rechtswidrige fingierte Baugenehmigung zurückgenommen, können abhängig vom Einzelfall weitere bauaufsichtliche Maßnahmen in Betracht kommen, etwa ein Baustopp, eine Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsanordnung.

Darf nach Eintritt der Fiktion sofort gebaut werden?

Nein. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn Ihnen die Fiktionsbescheinigung zugegangen ist und der Bauaufsichtsbehörde die nach § 68 BauO NRW 2018 erforderlichen Bescheinigungen sowie die Baubeginnsanzeige vorliegen. Der Ausführungsbeginn ist mindestens eine Woche vorher in Textform mitzuteilen.

Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion

Sie können vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten.

Dies geht zum einen seit dem 09. November 2026 durch ankreuzen im Bauantragsformular zum Vereinfachten Genehmigungsverfahren.

Darüber hinaus ist dies in Textform durch formlose Antragstellungstellung möglich. Die Erklärung muss lesbar abgegeben werden und die erklärende Person genannt sein. Verwenden Sie hierfür gern die beigefügte Verzichtserklärung. Eine Zusendung per E-Mail an bauaufsicht@muelheim-ruhr.de oder die zuständige Sachbearbeitung reicht aus.

In beiden Fällen wird das Baugenehmigungsverfahren fortgeführt und durch eine ausdrückliche Entscheidung abgeschlossen.

Wann kann ein Verzicht sinnvoll sein?

Ein Verzicht kann insbesondere in Betracht kommen, wenn noch fachliche oder rechtliche Fragen geklärt, die Planung geändert oder Nebenbestimmungen mit der Behörde abgestimmt werden sollen und Sie Wert auf einen ausdrücklich erteilten und behördlich geprüften Bescheid legen. Die Entscheidung liegt bei Ihnen.

Die Behörde wird in der Regel zur Vermeidung der Genehmigungsfiktion Anträge mit unzureichenden, fehlerhaften bzw. nicht vollständigen Unterlagen oder weiterem Klärungsbedarf formal ablehnen.

Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion

gemäß § 74 Absatz 3 BauO NRW 2018 – Fassung 2026

Bauherrschaft	
Anschrift	
Bauvorhaben	
Baugrundstück	
Gemarkung / Flur / Flurstück	
Aktenzeichen	

Erklärung

Hiermit verzichte ich hinsichtlich des oben bezeichneten Bauantrags gemäß § 74 Absatz 3 BauO NRW 2018 auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion.

Mir ist bekannt, dass die beantragte Baugenehmigung infolge dieses Verzichts nicht allein durch Ablauf der Entscheidungsfrist als erteilt gilt. Das Baugenehmigungsverfahren wird fortgeführt und durch eine ausdrückliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde abgeschlossen.

Ort, Datum	
Name der erklärenden Person	
Unterschrift (nur bei schriftlicher Abgabe)	

Hinweis zur Übermittlung

Die Erklärung muss der Bauaufsichtsbehörde vor Ablauf der Entscheidungsfrist in Textform zugehen. Bei elektronischer Übermittlung ist eine eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich, sofern die erklärende Person und der Inhalt der Erklärung eindeutig erkennbar sind. Bitte nutzen Sie den von der Bauaufsichtsbehörde eröffneten Übermittlungsweg und geben Sie stets das Aktenzeichen an.